

注意

入札制度が変わりました。

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

入札の際に、次の書面の提出が必要になりました。

（入札書ごとに必要です。）

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書**（個人・法人を問わず）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完・提出後の訂正は不可）。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

（よくある誤り）「陳述」欄「☐自己の計算において・・・ありません」の口のチェックは、「他人から資金の提供を受けて、当該他人のために入札に参加する場合等」にチェックするものです。金融機関から融資を受けて自己のために不動産を取得する場合には、チェックは不要です。

住民票

（個人の場合）

資格証明書

（法人の場合）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し（宅地建物取引業者の場合）

※有効期限内のものを提出してください。

（入札方法に関する問合せ）

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 24 日

仙台地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 平 塚 秀 喜

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 1 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 22 日 午前 10 時 00 分 場 所 仙台地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 2 月 6 日 午後 3 時 00 分 場 所 仙台地方裁判所第 4 民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	別紙物件目録中、☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 12 月 24 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	11,480,000 9,184,000		2,296,000	53,511	12,392



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市太白区長町三丁目83番地2、84番地7

建物の名称 キャピタルプラザ長町オダシマビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長町三丁目83番2の1102

建物の名称 1102

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分53.16平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 仙台市太白区長町三丁目83番2

地 目 宅地

地 積 1586.08平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 仙台市太白区長町三丁目84番7

地 目 宅地

地 積 171.19平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 70万8932分の5810



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 70万8932分の5810



物 件 明 細 書

令和 7年10月28日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 平 塚 秀 喜

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1のうち敷地権の目的である土地の符号2】

地上権

原 因 昭和60年8月16日設定

目 的 高速鉄道事業に要する施設の所有

範 囲 東京湾平均海面の上10・09m以下

存続期間 設定の日から高速鉄道事業施設存続中

地 代 無償

特 約 1 新たに木造以外の建物その他の工作物を築造、改築、増築
する場合は、あらかじめ設計及び工法等について仙台市と協
議し、書面による同意を得ること
2 高速鉄道事業施設に加わる建物その他の工作物の荷重は、
設定範囲上面において1㎡につき8トン以下とすること
3 高速鉄道事業の障害となる建物その他の工作物の設置及び
掘削等の土地の形質変更を行わないこと

地上権者 仙台市

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市太白区長町三丁目83番地2、84番地7

建物の名称 キャピタルプラザ長町オダシマビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長町三丁目83番2の1102

建物の名称 1102

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分53.16平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 仙台市太白区長町三丁目83番2

地 目 宅地

地 積 1586.08平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 仙台市太白区長町三丁目84番7

地 目 宅地

地 積 171.19平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 70万8932分の5810



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 70万8932分の5810



令和7年(ケ)第91号
令和7年7月24日受理
令和7年8月27日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 鈴木 元 光 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市太白区長町三丁目83番地2、84番地7

建物の名称 キャピタルプラザ長町オダシマビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長町三丁目83番2の1102

建物の名称 1102

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分53.16平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 仙台市太白区長町三丁目83番2

地 目 宅地

地 積 1586.08平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 仙台市太白区長町三丁目84番7

地 目 宅地

地 積 171.19平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 70万8932分の5810

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 70万8932分の5810

(区分所有建物用1)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		仙台市太白区長町三丁目4番16-1102号	
建 物		物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種 類： 構 造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居（空き家）として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管 理 費 6,970円/月 修繕積立金 8,370円/月 水道料（基本料及び従量料金） 令和7年8月12日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明 （上記は管理会社からの回答による。）		
管理費等照会先	陽光ビルサービス株式会社		
その他の事項	4枚目「その他の事項」記載のとおり		
敷 地 権		符号1, 2	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号1, 2） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）		
形 状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1, 2） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）		
その他の事項	符号1につき、建物図面のとおり 符号2につき、地積測量図のとおり その他につき、4枚目「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 物件 1

室内は比較的綺麗に保たれ、全くの空き家になっている。

■ 符号 1, 2

西側で公図上の「水」を挟んで接する「道」は、仙台市道「河原町長町南線」であり、東側で接する建設省（現国土交通省）所有の 83 番 4, 84 番 5, 78 番 12, 78 番 11 の各公衆用道路は、一体利用された同市道「長町三丁目 1 号線」である。更に符号 2 の南側で同市道「あすと長町環状（その 1）線」と接するが、敷地とは柵で仕切られており、接道としては機能しない。以上三本の市道は、何れも建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に指定されている。

南西側に崇敬神社が建立されている。

符号 2 に仙台市が最先順位の地上権を設定し、その殆どの部分が、仙台市営地下鉄南北線の長町駅出入口の用途に供されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 仙台市太白区役所道路課・街並み形成課	西側で公図上の「水」を挟んで接する「道」は、仙台市道「河原町長町南線」であり、東側で接する83番4及び83番5並びに78番11及び78番12の各公衆用道路は、市道「長町三丁目1号線」として一体利用されています。更に符号2の南側では市道「あすと長町環状(その1)線」とも接します。これらの市道は何れも建築基準法42条1項1号道路に指定されています。
■ B (債権者代理人弁護士)	これまでの間、債権者がAや不動産管理会社から得た情報に依れば、本物件は、現在空き家になっていると聞いています。(電話聴取)
■ マンション管理会社 担当者	本日付貴職照会に対する回答につき、当該物件に掛かる管理費、修繕積立金、水道料等の滞納はありません。(電話聴取)
■ A (所有者)	目下私は、本物件とは別所に居を構えており、令和7年3月からは事情があつて、全くの空き家にしています。家財道具等も全て搬出しましたし、清掃等も済ませています。居住していた当時も棲む上での不都合はありませんでした。購入後、改装等を加えた箇所也没有。他に迷惑の掛かる人が現れるのが忍びなく、マンション管理費等も規約通り支払っています。 敷地に存する社は地権者が建立したと聞いています。地下鉄長町駅の出入口も併設されており、当地は交通に恵まれています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 令和7年7月25日に物件確認をした際に、共用部分に存するA宛の郵便物はテープで閉塞され、空き家であることが窺われた故、同日債権者代理人に占有状況を訊いたところ、その通り間違いがない旨の回答を得た。
- 2 念のため、各自治体からAの居住及び身分に関する資料を取り寄せたところ、令和7年3月まではAの家族が居住していたと思われるものの、以降は空き家であるとが窺われ、かつ、A自身も本物件とは別所に居を構えていた。
- 3 同年8月20日午後0時30分に現況調査を実施する旨Aに通知をしたものの返答がなく、故に解錠技術者等を同行の上臨場し、解錠させて入室したところ、Aが調査場所に現れた。居室内の状況はAの陳述と一致した。
- 4 以上から、本物件はAが空き家として占有するものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月25日 (金) 10:30-10:50	仙台市太白区役所道路課、街並み形成課	符号1, 2の接道等について聴取
7年7月25日 (金) 11:20-11:40	物件所在地	物件確認, 写真撮影
7年7月25日 (金) 14:00-14:20	仙台北法務局	符号1, 2の地積測量図及び周辺地の登記事項証明書受領
7年7月25日 (金) 15:30-15:50	仙台市宮城野区役所区民課	Aの居住等に関する資料受領
7年7月25日 (金) 16:50-17:00	当庁	債権者代理人弁護士Bから本物件の占有状況等について電話聴取
7年8月12日 (火)	当庁	管理会社へ滞納額等ファクシミリ照会 (同日回答書受信)
7年8月12日 (火) 16:50-17:00	当庁	管理会社担当者から、滞納額について補充電話聴取
7年8月15日 (金) 13:20-13:40	仙台北法務局	本物件の登記事項証明書受領
7年8月20日 (水) 12:30-13:10	物件所在地	立入調査, 問取り確認, Aから占有状況等聴取, 写真撮影, 評価人帯同

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和7年8月20日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公図写



A4判に縮小

地番区域見出
長町3丁目

箇所	仙台市太白区長町三丁目				地番	83番2		
出縮	1/500	精度	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

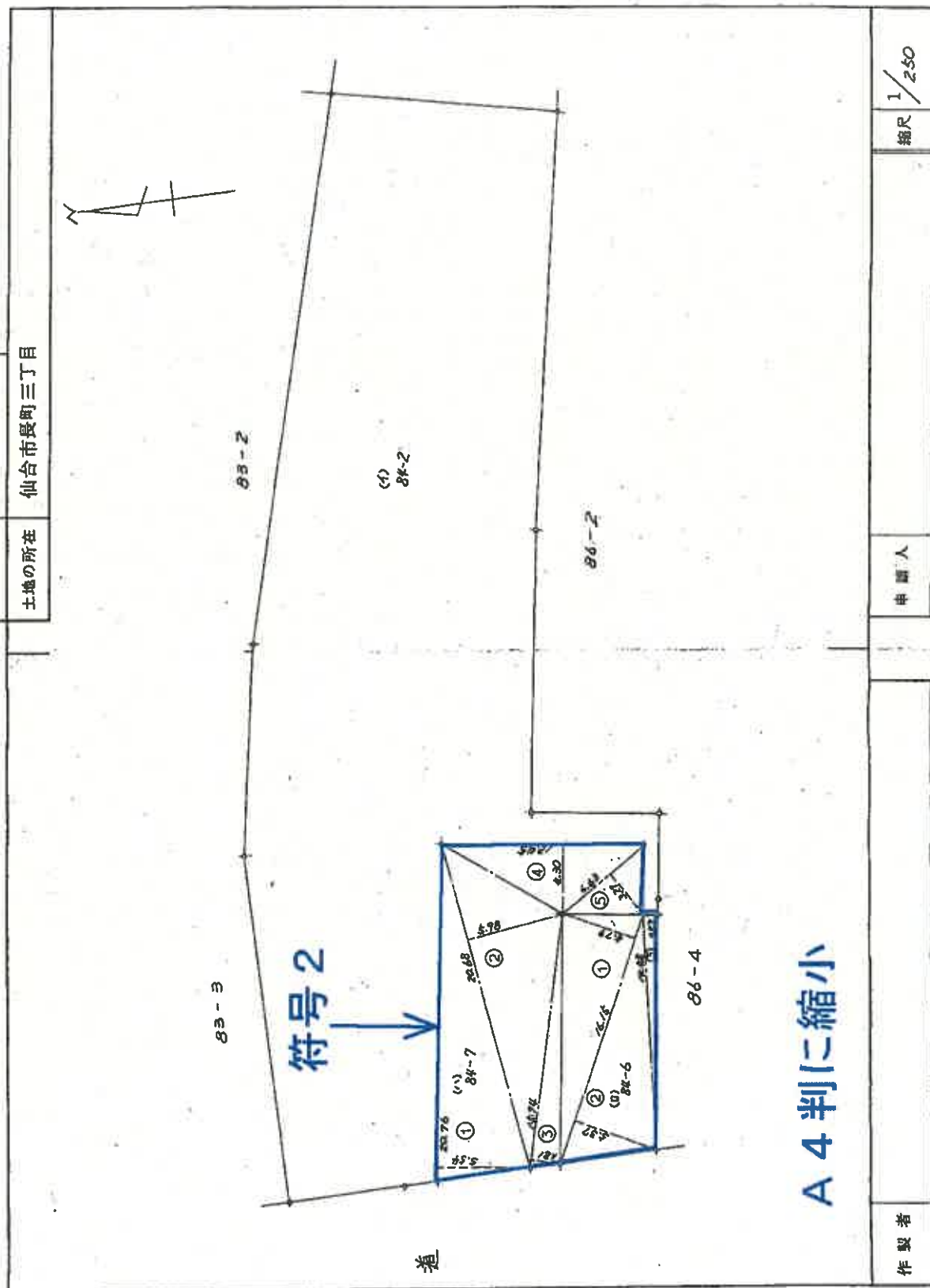
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

84-2

地番 84-6, 84-7

地積測量図 1/2

土地の所在 仙台市長町三丁目



作製者

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

地 積 測 量 図

地 番	84-6, 84-7
土地の所在	仙台市長町三丁目

面積計算表

84-6(0)				
1	14.15	x	4.79	= 72.3385
2	14.15	x	5.37	= 86.7255
3	14.48	x	0.87	= 12.5976
			倍面積 =	176.6866 m ²
			面積 =	88.9408 m ²

面積計算表

84-7(0)				
1	20.76	x	5.54	= 115.0104
2	20.68	x	5.98	= 123.6664
3	15.74	x	1.81	= 28.4894
4	12.45	x	4.20	= 52.2900
5	6.63	x	3.27	= 21.6801
			倍面積 =	342.3013 m ²
			面積 =	171.1906 m ²



符号2

A 4 判に縮小

作製者	申請人	縮尺	1/
-----	-----	----	----

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。

各階平面図

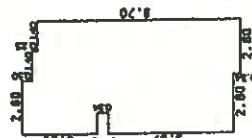
建物図面

家屋番号 長町三丁目83番2の1102

建物の所在 仙台市長町三丁目83番地2、84番地7

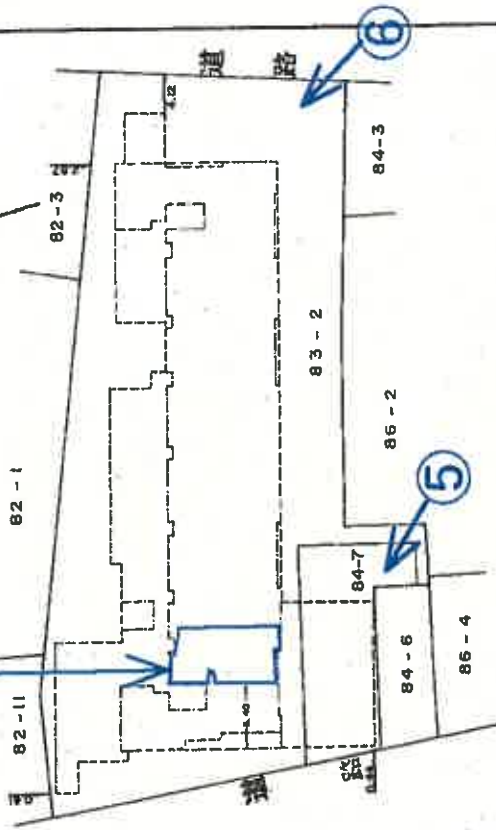
物件1

物件1



求積表

1.05 X 5.97	=	6.2685
1.05 X 3.60	=	3.7800
1.55 X 10.11	=	15.6705
0.20 X 9.61	=	1.9220
1.20 X 9.95	=	11.9400
1.40 X 9.70	=	13.5800
合計		53.1610
床面積		53.16 ㎡



建物の番号 1102号
建物の存する部分 11階

A4判に縮小

凡例 写真 (撮影場所)

作製者

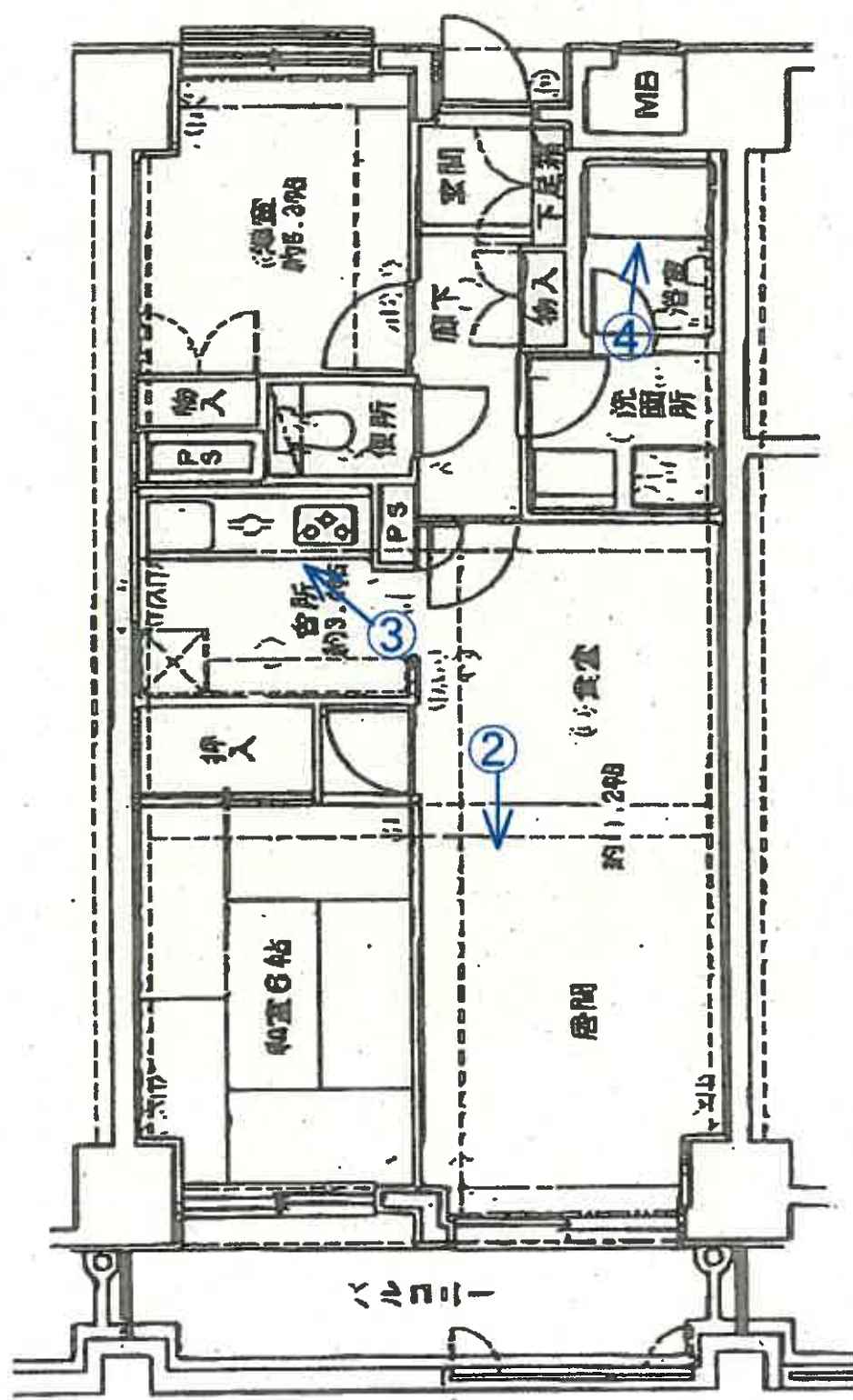
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



間取図



凡例 ♂写真 (撮影場所)
(12 枚目)

写真 1

本件物件が所在する一棟の建物



市道「河原町長町南線」

市営地下鉄長町駅出入口

写真 2

以下物件1の内部の状況(写真2ないし4)



(13枚目)

写真 3



写真 4



(14枚目)

写真 5 市営地下鉄長町駅出入口 崇敬神社



市道「あすと長町環状(その1)」線

写真 6 本件物件が所在する一棟の建物



市道「長町三丁目1号線」

(15枚目)

令和 7 年（ケ）第 91 号
令和 7 年 8 月 20 日 現地調査
令和 7 年 8 月 28 日 評 価

仙台地方裁判所 第 4 民事部 御 中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
江 澤 亜 樹

第1 評 価 額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 11,480,000 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 別紙物件目録記載のとおり 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合		
番号	特 記 事 項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況・利用状況等

位 置 ・ 交 通	地下鉄南北線「長町」駅（北1出口）の北方・約15m （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	市道河原町長町南線沿いに、マンション、店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域である。 街路条件は幅員約22mの前記舗装市道が標準。旧来からの商店街であり系統・連続性は優る。太白区の中心部にあり1km圏内（直線距離）に小・中学校、JR駅、地下鉄駅、ショッピングモール、テレビ局等があり利便性は優る。名取川と広瀬川とに挟まれた低地であることから、仙台市防災ハザードマップにおいて0.5～3m未満の浸水が想定されている。その他公害、危険・嫌悪施設等はない。 仙台圏の新築マンションは、販売価格が高止まりとなっている。このため、中古マンションについても需要は堅調である。	
主な公法上の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 商業地域 指定：80% 指定：400% 準防火地域
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	1,757.27 m ² 約32m（西側）×65～70m 略長方形 平坦 三方路画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	- 西側約22m、市道、舗装有、等高 建築基準法上：法第42条1項1号該当 - 南側約20m、市道、舗装有、等高 建築基準法上：法第42条1項1号該当 - 東側約4m、市道、舗装有、等高 建築基準法上：法第42条1項1号該当	
土 地 の 利 用 状 況 等	当該マンションの敷地等として利用している。 南側道路の接面部分に小さな鳥居、祠が設置されているが、マンションの一部の所有者が個人的に設置したものとのことである。	
供給処理施設	上水道 あり 下水道 あり ガス配管 あり	

供給処理施設	(注) 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に当該施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常で敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
埋蔵文化財の有無	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
土壌汚染の有無	現地調査や各種資料等を勘案する限度において、土壌汚染の徴表は認定し難い。
特記事項	土地の符号2には地上権が設定されているが、その概要は次のとおり。 設定日：昭和60年8月16日 目的：高速鉄道事業に要する施設の所有を目的とする 範囲：東京湾平均海面の上10.09m以下 存続期間：設定の日から高速鉄道事業施設存続中 地代：無償 地上権者：仙台市

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	キャピタルプラザ長町オダシマビル	
建物の用途	居宅 92 戸（他に管理室 1、集会室 1、店舗 4 有）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和 63 年 11 月 10 日新築 約 37 年 約 13 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・ルーフィング葺 12 階建	
仕様	屋根 外壁 その他	アスファルト防水 45 二丁掛けタイル、吹付タイル
設備等	防災設備 エレベーター 駐車場 防犯設備 その他	火災報知器、消火器、屋内消火栓、非常用照明、避雷針 有 1 基（9 人乗 1 基） 有 27 台 オートロック、防犯カメラ、モニター付インターホン等

建物の品等	使用資材 施工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	有 名称（キャピタルプラザ長町管理組合） 法人格 無 委託管理 陽光ビルサービス 株式会社 管理員室 有、管理員 有（日勤）
管理の状況	普通	
特記事項	- 修繕積立金総額は 173,416,226 円（令和 7 年 6 月 30 日時点） - 地震保険は加入済。 - 地震による損傷個所は修繕済であるが、次回の大規模修繕は 2033 年を予定している。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	11 階（1102 号室） 主要開口部の方位：南向き、中間部屋	
床 面 積	登記記載 53.16 m ² （壁芯面積 58.10 m ² ）	
間 取 り	2LDK バルコニー 有 南向き 面積 7.94 m ²	
仕 様	天 井	ビニールクロス等
	床	カーペット、タタミ、長尺塩ビシート等
	内 壁	ビニールクロス、化粧石膏ボード
	設 備	電気・給排水・衛生設備等
	そ の 他	特になし
	（注）建物に附属する各種住宅設備については、動作確認まではできないため、使用可能か否かについては不明である。	
環 境 条 件	日照・通風	普通
	眺望・景観	普通
保 守 管 理 の 状 態	普通	
管 理 費 等	管 理 費	月 6,970 円
	修繕積立金	月 8,370 円 } 計 15,340 円
	水 道 料	従量制
	調査時点までの滞納管理費等合計額：なし	

専有部分の 利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	・ 本年３月末より空家となっている。家財道具等はなく、内部には汚れ、破損箇所はない。

第5 評価額算出の過程

I 比準価格の試算

1 基準階の比準価格の査定

近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階（5階）南向き中間専有部分の1㎡当たりの価格を275,000円と査定した。

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積 (㎡) ウ	比 準 価 格 (円) ア×イ×ウ
275,000	1.06	58.10	16,936,000

イ 個別格差：階層（11階）+6（1.06）

ウ 専有面積：壁芯面積を採用。

II 収益価格の試算

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総 収 益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り (%) ウ	その他補正 エ	収 益 価 格 (円) ア×イ÷ウ×エ
1,080,000	1.00	9%	1.00	12,000,000

ア 総 収 益：地域内の標準的支払賃料を基に査定した。

イ 家賃等補正：不要

ウ 粗 利 回 り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ その他補正：不要

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

各試算価格が下記のとおり算定された。本件においては、比準価格をやや重視し、収益価格を関連付けて（9：1）、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
① 比 準 価 格 (円)	16,936,000	1.00	16,936,000
② 収 益 価 格 (円)	—	—	12,000,000
③ 調整後の価格(円)	16,400,000		

イ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

2 評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場性修正を施して求めた評価額に滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して、修正後の評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ=エ	滞納管理 費等相当 額の減価 オ	その他の控除 減価(敷金等) (円) カ	評 価 額 (修正後) (円) エ×オーカ
16,400,000	1.00	0.70	11,480,000	1.00		11,480,000

イ 市場性修正：不要

ウ 競売市場修正：「評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

オ 滞納管理費等相当額の減価：なし

カ その他の控除減価（敷金等）：なし

※ 算定結果については千円未満四捨五入の処理を行った。

第6 附属資料

- 1 位置図（国土地理院地図）
- 2 地図に準ずる図面写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 配置図・各階平面図
- 5 建物間取図

以上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市太白区長町三丁目 8 3 番地 2、8 4 番地 7

建物の名称 キャピタルプラザ長町オダシマビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長町三丁目 8 3 番 2 の 1 1 0 2

建物の名称 1 1 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 1 階部分 5 3. 1 6 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 仙台市太白区長町三丁目 8 3 番 2

地 目 宅地

地 積 1 5 8 6. 0 8 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 仙台市太白区長町三丁目 8 4 番 7

地 目 宅地

地 積 1 7 1. 1 9 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

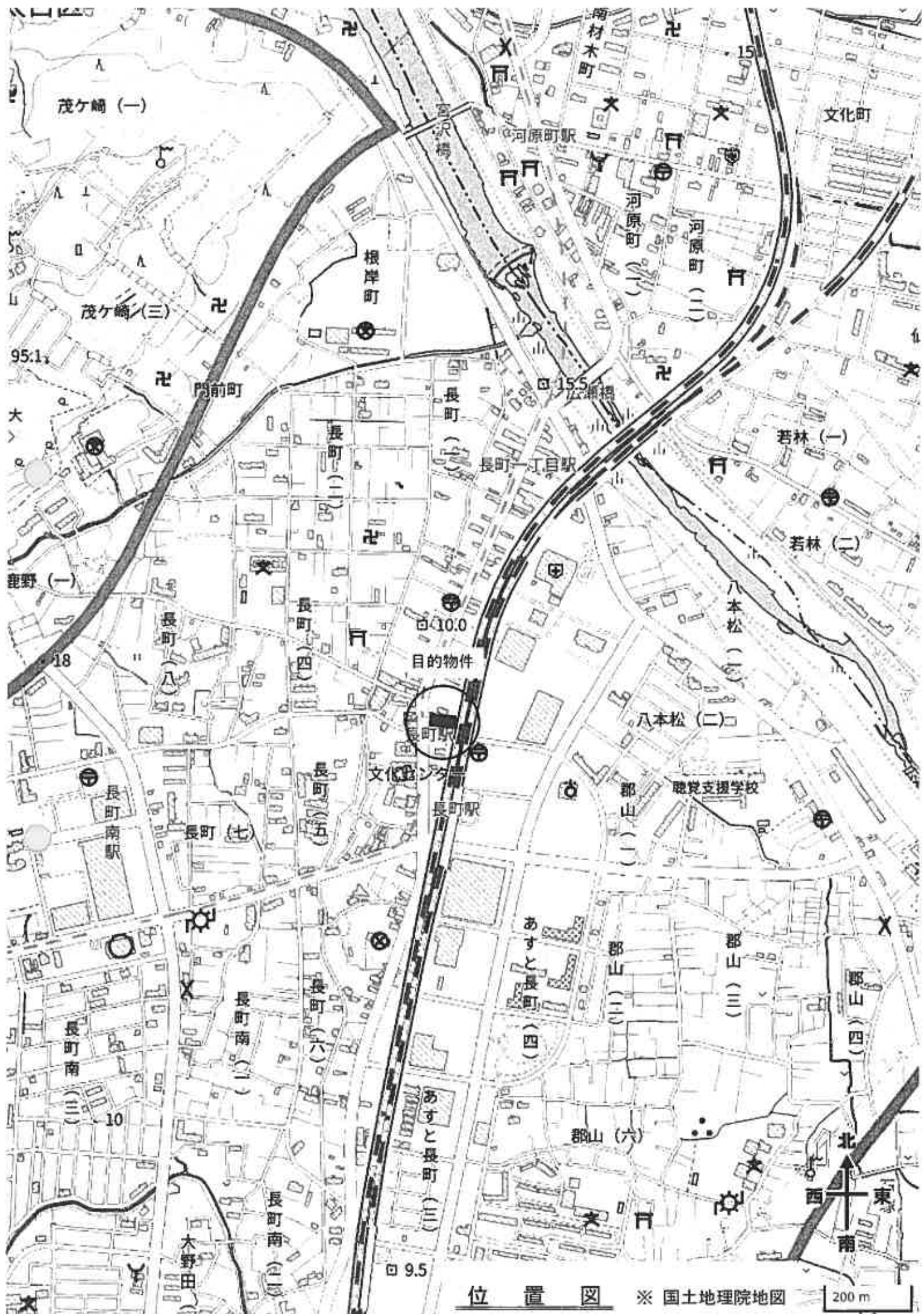
敷地権の割合 7 0 万 8 9 3 2 分の 5 8 1 0

物 件 目 録

土地の符号 2

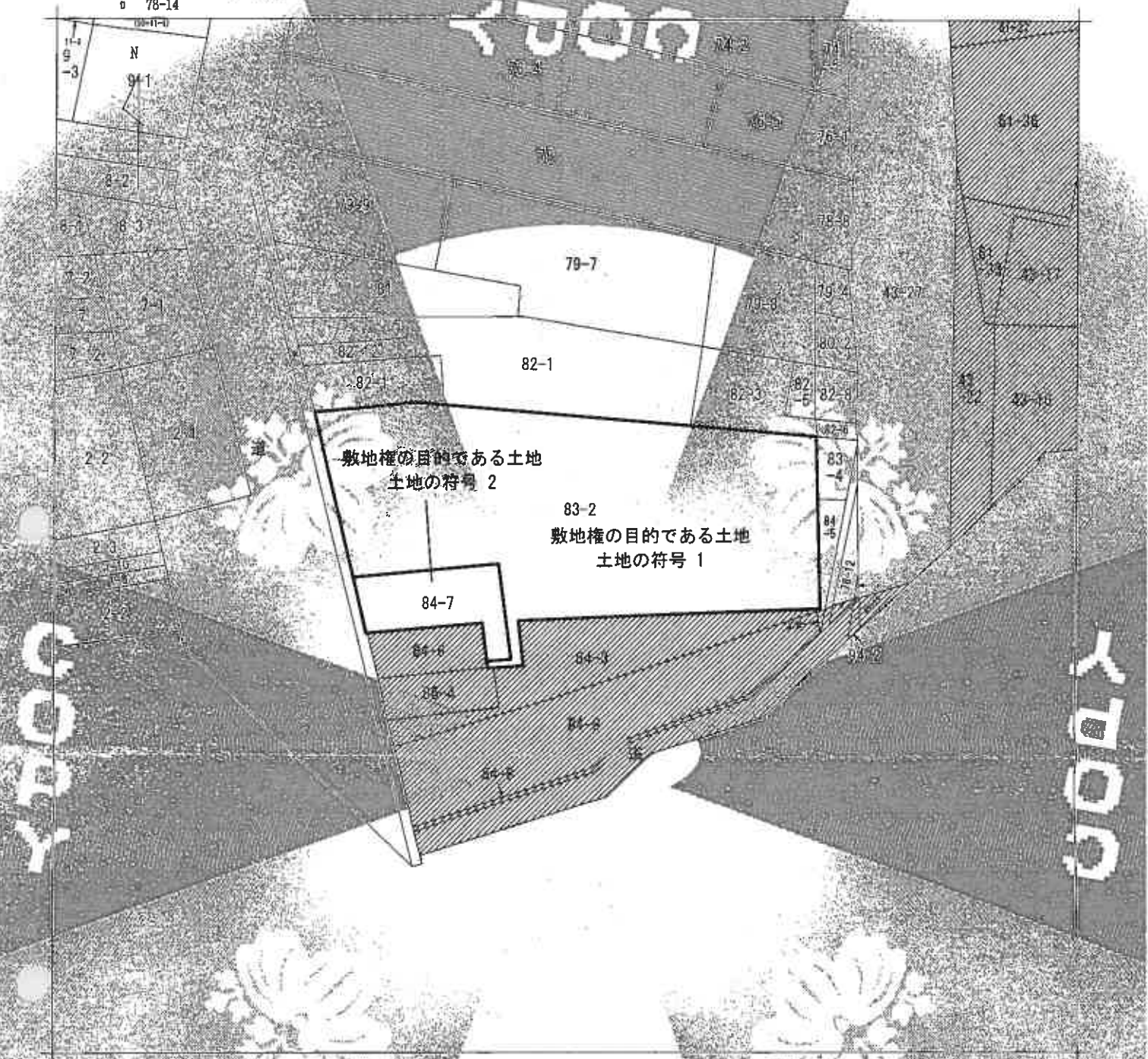
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 70万8932分の5810



1 78-13
0 78-14

78-11



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記簿に添付された地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして提出される。この場合、土地の位置及び形状の記載を記載した図面とする。
(注) 斜線画した部分は、消滅された部分です。



調査 所	所在地 仙台市太白区長町三丁目				地番 83番2	
出力 縮尺	1/500	精度 区分	標準 番号 記号	備考 地区内 位置 関係	備考 土地台帳附属地図	
作成 年月日			縮尺 1/500	備考		

これは地図に準ずる図面に記録された土地の位置及び形状を示す図面である。

(仙台法務局管轄)

令和7年6月9日
東京法務局

地図整理番号：M88611

(1/1)

A3をA4に縮小 (71%)

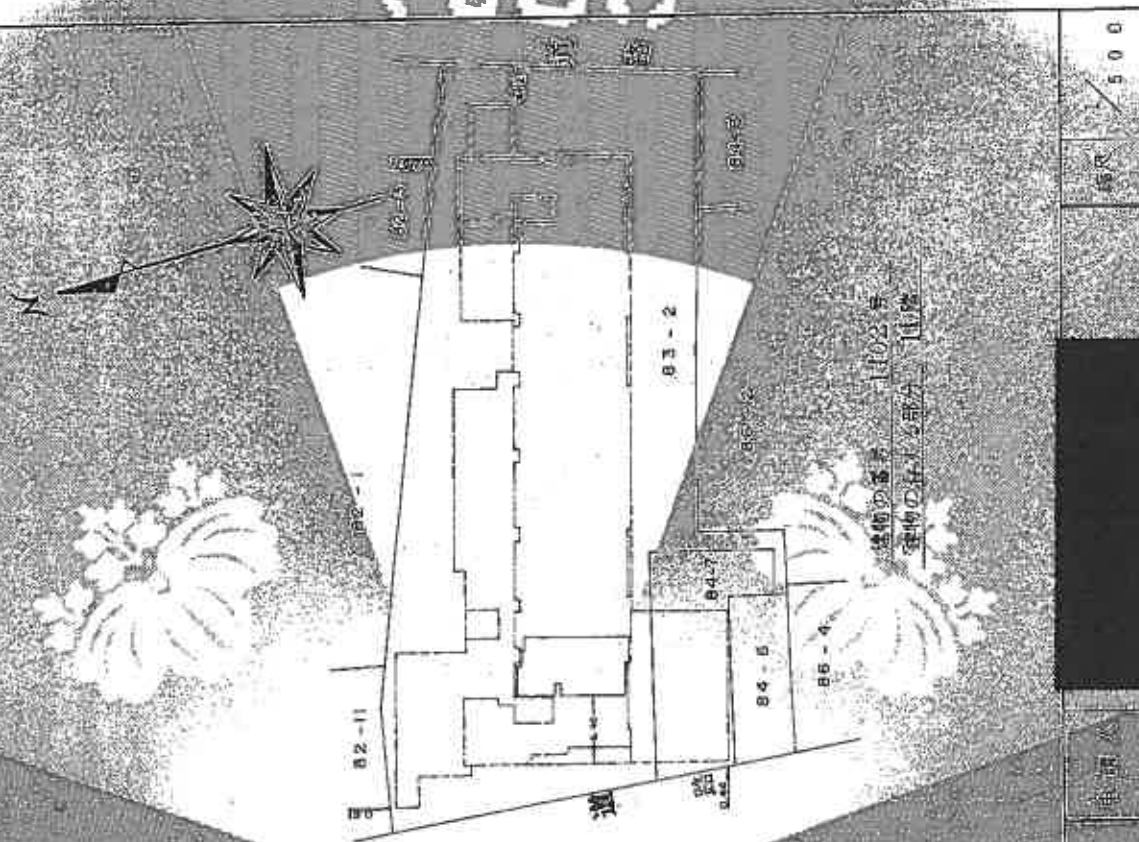
MINISTRY OF JUSTICE JAPAN

面凶物建

仙台市長町三丁目8番地7、84番地7

1.05	×	5.97	=	6.2685
1.05	×	3.60	=	3.7800
1.55	×	10.11	=	15.6705
0.20	×	9.61	=	1.9220
1.20	×	9.95	=	11.9400
1.40	×	9.70	=	13.5800

合計	53.1610
床道後	53.16 Ⅲ



紅

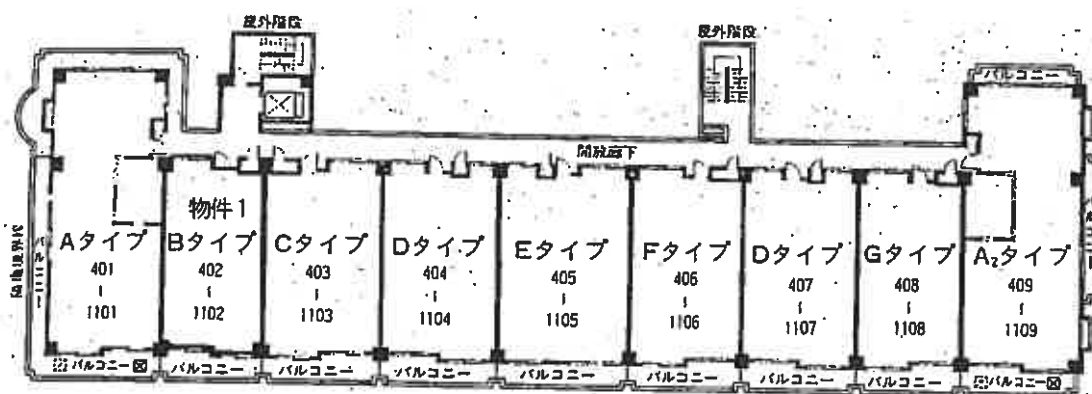
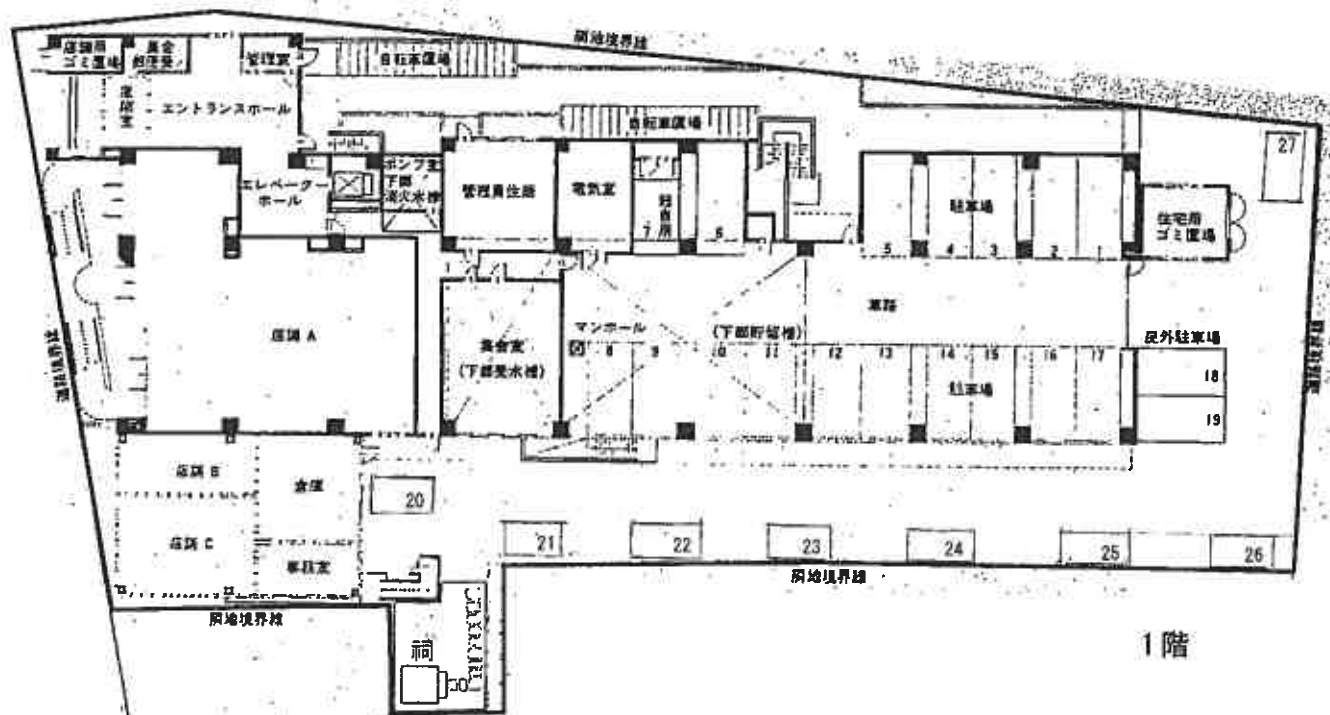
$$\frac{1}{2} \times 10 = 5$$

100

100

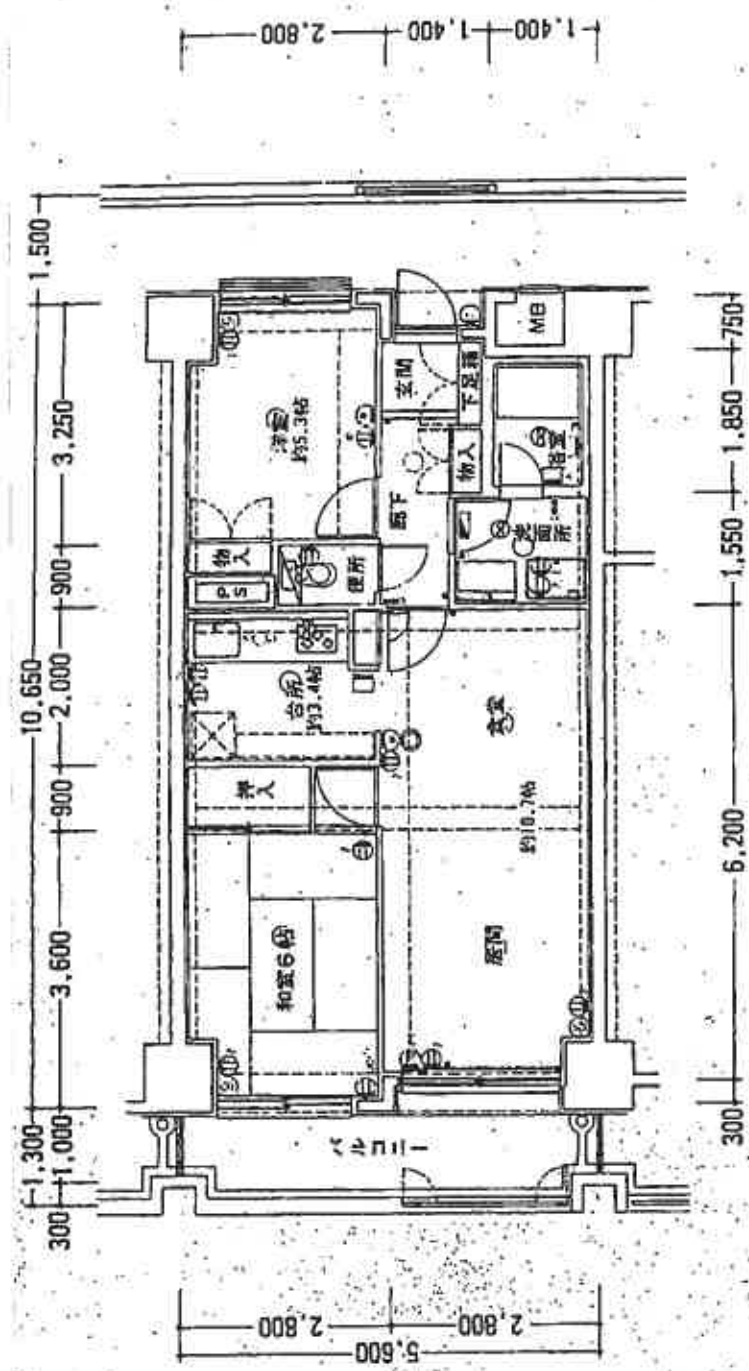
地圖整理番号: M88610

A3をA4に縮小 (71%)



配置図・各階平面図

物件 1



建物間取図